



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar soluço para loca o de um imóvel destinado ao funcionamento da Extensão da Unidade Escolar de Ensino Fundamental Zefinha Cartaxo, no sítio Carneiro, no Município de Mauriti-Ce.

### 1. DESCRI O DA NECESSIDADE DE CONTRATA O:

1.1. No sítio Carneiro, há uma demanda de alunos matriculados no Ensino de Jovens e Adultos (EJA), e o município não dispõe de imóvel próprio na localidade que possa ser utilizado como anexo a Unidade Escolar de Ensino Fundamental Zefinha Cartaxo. Diante dessa situa o, torna-se necessária a loca o de um espaço adequado, considerando as particularidades do EJA, que atende a um público diverso, com diferentes faixas etárias e necessidades educacionais. Além disso, a modalidade exige flexibilidade de horários e adequa o pedagógica, fatores que reforçam a importância de um ambiente apropriado para o pleno desenvolvimento das atividades.

### 2. PLANEJAMENTO DA CONTRATA O:

2.1. A presente contrata o está em consonância com o Plano de Contrata es Anual 2024 da Prefeitura Municipal de Mauriti/CE.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATA O

Os requisitos basilares para a presente contrata o são divididos da seguinte forma:

#### 3.1. Requisitos Legais:

- 3.1.1. Lei Federal 14.133/21 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constitui o Federal, institui normas para licita es e contratos da Administra o Pública e dá outras providências;
- 3.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as loca es dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.3. Decreto Municipal não 080/2023 – Estabelece normas sobre licita es, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Mauriti/CE;
- 3.1.4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a prote o do consumidor e dá outras providências;
- 3.1.5. Norma de Acessibilidade a edifica es, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- 3.1.6. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

#### 3.2. Requisitos de Negócio

3.2.1. O imóvel deve estar localizado no Sítio Carneiro, na zona rural do município, deve ser bem localizado, de fácil acesso para os estudantes que irão frequentar o imóvel como um anexo de unidade escolar Zefinha Cartaxo.

#### 3.3. Requisitos Técnicos

- 3.3.1. O imóvel deve dispor de salas de aula com capacidade para acomodar adequadamente os alunos, com ventila o, ilumina o natural e artificial adequada.
- 3.3.2. Deve possuir espaço suficiente para o funcionamento de atividades pedagógicas e administrativas.
- 3.3.3. Instala es elétricas e hidráulicas em boas condi es de uso.
- 3.3.4. Sanitários em número adequado e acessíveis.
- 3.3.5.  rea de convivência ou espaço externo para atividades complementares e intervalos.
- 3.3.6. Estrutura física estável e em boas condi es.

### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

*(Handwritten signatures)*



4.1. Verificar imóveis disponíveis para locação no Sítio Carneiro e arredores, utilizando fontes como contatos com proprietários e consultas à comunidade local.

4.1.1. Verificar se os imóveis disponíveis atendem aos requisitos técnicos estabelecidos neste termo. Caso sejam necessárias adequações para que o imóvel atenda plenamente às especificações técnicas exigidas, caberá ao proprietário realizar as modificações necessárias, de modo a entregar o imóvel em condições adequadas e apto para o uso imediato.

#### 4.2. Modelos de Locação Possíveis:

I - **locação tradicional:** o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - **locação com facilities:** o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - **locação built to suit – BTS:** o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5.1. Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos a cada possibilidade:

#### 4.3. Modelos de locação mais utilizados:

**Locação Tradicional:** Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela Secretaria de Educação, as adequações requeridas para atender às necessidades do órgão.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Custos administrativos para mobilização da equipe da Engenharia para levantamentos arquitetônicos, *as built*, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônicos, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

#### Locação de imóvel sob medida (*built to suit*)

- *Built to suit* retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa "construído para adequar/servir". Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades do Secretaria de Educação, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

#### Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador:

- Necessidade de elaboração de projetos (*as built*, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes. Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;



- Risco de, durante a etapa de elabora o de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da loca o por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades do funcionamento da Extensão da Escola de Ensino Fundamental Zefinha Cartaxo, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

#### **Loca o de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel**

- Imóvel já entregue atendendo às especifica es técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior   realiza o das adequa es, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condi es originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades do funcionamento da Extensão da Escola de Ensino Fundamental Zefinha Cartaxo, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

### **5. IMPACTOS AMBIENTAIS**

#### **Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.**

5.1. No caso de obras ou reparos para adequa o do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3  e 10  da Resolu o CONAMA n  307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destina o ambientalmente adequada dos resíduos da constru o civil originários da contrata o, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

5.1.1. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preserva o de material para usos futuros;

5.1.2. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destina es): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utiliza o ou reciclagem futura;

5.1.3. Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplica es economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recupera o): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

5.1.4. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais   saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

5.2. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contrata o em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

5.3. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

5.3.1. Qualquer instala o, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execu o contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolu o CONAMA n  382, de 26/12/2006, e legisla o correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

5.3.2. Na execu o contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avalia o do Ruído em áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associa o Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associa o Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolu o CONAMA n  01, de 08/03/90, e legisla o correlata.

5.4. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a gera o excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade



ambiental.

5.5. As boas práticas de otimiza o de recursos, redu o de desperdícios e menor polui o se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

5.5.1. Racionaliza o do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes;

5.5.2. Substitui o de substâncias tóxicas por outras at xicas ou de menortoxicidade;

Racionaliza o/economia no consumo de energia (especialmente elétrica)e  gua;

5.5.3. Reciclagem/destina o adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;

5.5.4. Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando   CONTRATANTE a comprova o deste descarte, de forma ecologicamente correta;

5.5.5. Os materiais empregados deverão atender   melhor rela o entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATA O

6.1. A estimativa da quantidades de meses para a presente loca o   de 12 (doze) meses, e visa garantir a continuidade das atividades educacionais durante todo o ano letivo, conforme calendário escolar municipal.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATA O

7.1. A estimativa de valores para esta contrata o foi estabelecida por meio de um laudo de avalia o elaborado pela comissão responsável pela análise de imóveis, o qual segue anexo a este termo. O valor definido foi de R\$ 600,00 (seiscentos reais) mensais, totalizando R\$ R\$ 7.200,00 (sete mil reais) ao longo de 12 meses. Este procedimento foi adotado com o objetivo de garantir a escolha da soluço mais adequada e a análise criteriosa da viabilidade da contrata o.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATA O

8.1. A presente contrata o, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de loca o de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da soluço.

## 9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

9.1. Dependendo do modelo de loca o adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

-   locadora, providenciar a execu o das reformas e adapta es no imóvel, proceder com as contrata es referentes   mudança, recebimento e instala o dos equipamentos e mobiliários, entre outros, caso necessário;

-   locadora, realizar as adequa es que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente   ocupa o, sem custos para a locatária, caso necessário;

## 10. CONTRATA ES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não há contrata o correlata ou interdependente.

## 11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com essa contrata o locar um imóvel no município de Mauriti destinado ao funcionamento da Extensão da Escola de Ensino Fundamental Zefinha Cartaxo.

## 12. DESCRI O DA SOLUÇO

12.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender a necessidades estipulada pela Secretaria de Educa o necessitaria de um imóvel com área aproximada de 48,00 m<sup>2</sup>.



12.2. Conforme avaliamos para o caso em tela, a **LOCAÇÃO TRADICIONAL** seria a mais eficiente para a pronta-ocupação, haja vista as peculiaridades do Município sendo o modelo amplamente adotado pela cultura local.

12.3. Considerando o levantamento de mercado e o modelo de locação escolhido, foi constatada a disponibilidade de um imóvel vago na localidade, o qual foi submetido à avaliação pela Comissão de Avaliação de Imóveis. O imóvel foi considerado apto para locação, conforme o laudo de avaliação anexo, que atesta sua conformidade com as exigências necessárias para o atendimento do objetivo da contratação.

12.4. Posto isto, a descrição completa da solução está apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653.

### 13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. Portanto, de acordo com o Laudo de Avaliação emitido pela Comissão responsável, mostrando-se tecnicamente possível e fundamentalmente necessária, considerando os requisitos expostos, os preços avaliados, a aptidão para concretização do resultado pretendido e a necessidade de manter e/ou melhorar a qualidade de atendimento à população, declaro viável esta contratação.

#### ANEXOS:

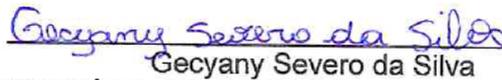
I – LAUDO E AVALIAÇÃO

II – JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Mauriti-CE, 01 de outubro de 2024.

  
Nayara Henrique Cavaloche

PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

  
Gecyany Severo da Silva

SECRETÁRIA DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

APROVADO POR:

  
Gilberto Juca da Silva  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO